



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.p.A.**



N° Gen. Rep. **71/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna COCCA**

Custode Giudiziario: **Avv. Gianluca PAPARELLA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico

Esperto alla stima: Geometra Mirco Natali
Codice fiscale: NTLMRC57H25D548A
Partita IVA: 00537350381
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 Ferrara
Telefono: 0532 741943
Fax: 0532 60321
Email: mirco.natali57@gmail.com
Pec: mirco.natali@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Basso Lelio [REDACTED] - San Biagio - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico

Corpo: A - villetta d'angolo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- particella 797, subalterno 6, indirizzo Via Lelio Basso [REDACTED] piano T-1-2, comune Argenta, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, superficie mq. 117, rendita € 906,38;
- particella 797, subalterno 12, indirizzo Via Lelio Basso n. [REDACTED], piano T, comune Argenta, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie mq. 20, rendita € 67,60.

2. Stato di possesso

Bene: Via Basso Lelio n. [REDACTED] - San Biagio - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico

Corpo: A - villetta d'angolo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Basso Lelio n. [REDACTED] - San Biagio - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico

Corpo: A - villetta d'angolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Basso Lelio n. [REDACTED] - San Biagio - Argenta (FE) - 44011

Lotto: U01

Corpnico A - villetta d'angolo

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio in Bologna S.p.A., INTESA SANPAOLO S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Basso Lelio n. [REDACTED] San Biagio - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico

Corpo: A - villetta d'angolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Basso Lelio n. [REDACTED] - San Biagio - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico

Corpo: A - villetta d'angolo

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Basso Lelio n. [REDACTED] - San Biagio - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico

Corpo: A - villetta d'angolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Basso Lelio n. [REDACTED] - San Biagio - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico

Valore complessivo intero: 132.000,00

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - villetta d'angolo.

Villetta d'angolo ad uso civile abitazione (A2) da terra a cielo con accesso indipendente e diretto dalla pubblica via, disposta ai piani terra, primo e secondo a cui compete un area cortiliva pertinenziale esclusiva; la porzione di fabbricato è inserita in contesto plurifamiliare di tipo abitativo costituito da sei unità indipendenti.

Da sopralluogo l'abitazione è costituita da: ingresso, vano scala, autorimessa comunicante anche internamente e cantina/ripostiglio al piano terra; ampio pianerottolo/disimpegno, pranzo/soggiorno da cui si accede ad un balcone, piccolo disimpegno, bagno finestrato e cucina da cui si accede ad un altro balcone al piano primo; ampio pianerottolo/disimpegno, due camere da letto (una matrimoniale ed una singola) da cui si accede ad altrettanti balconi e bagno finestrato al piano secondo.

L'abitazione si presenta in buone condizioni conservative e manutentive.

Il tutto in località San Biagio di Argenta Via Lelio Basso n° [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

[REDACTED] 2651 - Residenza: [REDACTED] Stato Civile: nubile

Eventuali altri comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- particella 797, subalterno 6, indirizzo Via Lelio Basso [REDACTED] piano T-1-2, comune Argenta, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, superficie mq. 117, rendita € 906,38;

Derivante da: costituzione di fabbricato urbano del 21/11/2007 pratica n. FE0167931, in atti in pari data, prot. n. 1510.1/2007; denuncia di ultimazione di fabbricato urbano del 04/02/2009 pratica n. FE0025823, in atti in pari data prot. n. 7358.1/2009; var. toponomastica del 02/04/2016 pratica n. FE0058742 prot. n. 41847.1/2016; var. toponomastica del 11/03/2024 pratica n. FE0016861 prot. n. 16861.1/2024.

- particella 797, subalterno 12, indirizzo Via Lelio Basso n. [REDACTED] piano T, comune Argenta, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie mq. 20, rendita € 67,60.

Derivante da: costituzione di fabbricato urbano del 21/11/2007 pratica n. FE0167931, in atti in pari data, prot. n. 1510.1/2007; denuncia ultimazione di fabbricato urbano del 04/02/2009 pratica n. FE0025823, in atti in pari data prot. n. 7358.1/2009; var. toponomastica del 02/04/2016 pratica n. FE0058748 prot. n. 41853.1/2016; var. toponomastica del 11/03/2024 pratica n. FE0016925 prot. n. 16925.1/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: in senso orario e partendo da nord i confini generali risultano essere: Via Lelio Basso, abitazione mapp. 797/5 e area cortiliva mapp. 797/15, abitazione mapp. 797/4 e corsello carraio mapp. 797/17, salvo altre e più precise ragioni

Note: compete alle unità la corte pertinenziale mapp. 797/16 quale b.c.n.c.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, riscontrato durante il sopralluogo, e le planimetrie in atti, sono state rilevate discrepanze riguardanti la suddivisione interna e una modifica del perimetro esterno, in particolare:

- spostamento della parete di separazione tra l'autorimessa e l'abitazione; modifica relativa alla demolizione con ricostruzione di una parete a creare un locale di servizio lato vano scala;
- spostamento vano porta nel locale cantina/rip. del piano terra;
- restringimento apertura tra il disimpegno e il pranzo/soggiorno piano primo;
- arretramento di una parte della muratura esterna a creare una piccola nicchia in corrispondenza della porta di ingresso al piano terra.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuove planimetrie in aggiornamento di quelle in atti
Descrizione delle opere da sanare: quelle sopra elencate

presentazione di nuove planimetrie compreso diritti catastali: € 1.400,00

Oneri Totali: € 1.400,00

Note: Va precisato che la presentazione delle planimetrie in aggiornamento e sostituzione di quelle in atti è possibile solo ed esclusivamente dopo aver provveduto alla regolarizzazione delle difformità dal punto di vista edilizio/urbanistico, trattandosi di lavori realizzati senza titolo abilitativo e quindi ritenuti abusivi.

Per la regolarizzazione e la quantificazione dei costi si rimanda al capitolo "conformità edilizia". Le planimetrie si ritengono conformi e rispondenti ai luoghi solamente all'ottenimento della eventuale concessione in sanatoria (sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata presso i competenti uffici), senza la quale non può essere dichiarata la conformità.

In via del tutto prudenziale, in considerazione anche della possibile insanabilità delle modifiche prospettiche dei locali di servizio, vengono comunque previsti ed indicati i costi relativi alla presentazione di una nuova planimetria.

Costi che saranno posti a totale carico dell'eventuale aggiudicatario in quanto nella stima si è già tenuto conto della loro incidenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: non si riscontra la conformità catastale per la presenza di irregolarità

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di villetta d'angolo ad uso civile abitazione (A2) da terra a cielo con accesso indipendente e diretto dalla pubblica via, disposta ai piani terra, primo e secondo a cui compete un area cortiliva pertinenziale esclusiva; la porzione di fabbricato è inserita in contesto plurifamiliare di tipo abitativo costituito da sei unità indipendenti.

Da sopralluogo l'abitazione è costituita da: ingresso, vano scala, autorimessa comunicante anche internamente e cantina/ripostiglio al piano terra; ampio pianerottolo, pranzo/soggiorno da cui si accede ad un balcone, piccolo disimpegno, bagno finestrato e cucina da cui si accede ad un altro balcone al piano primo; ampio pianerottolo, due camere da letto (una matrimoniale ed una singola) da cui si accede ad altrettanti balconi e bagno finestrato al piano secondo.

L'abitazione si presenta in buone condizioni conservative e manutentive, tenuto conto dell'epoca

della sua costruzione (2007-2010); in condizioni meno buone si presenta invece l'esterno del fabbricato in quanto si nota la mancanza di interventi manutentivi alle facciate ed ai parapetti dei balconi; evidenti ed estesi segni di sporcizia deposita sulle facciate esposte a nord.
Il tutto in località San Biagio Via Lelio Basso n° 21/3.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi di primaria necessità (sufficienti), bar, ristoranti, pizzerie, ecc... (sufficienti), attività artigianali di servizio e commerciali al (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Argenta.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Campotto.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus poche centinaia di metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione urbanistica tra il Comune di Argenta e la [REDACTED] per la concessione del diritto di superficie inerente l'intervento su area P.E.E.P. di San Biagio, per l'esecuzione di opera di urbanizzazione primaria nonché fissare il prezzo massimo di locazione e cessione degli alloggi; atto del Segretario Comunale Dott. Luigi Trentini, del 13/10/1983 rep. 4037; trascritto a Ferrara in data 22/11/1983 ai nn. 14176/9842.
Nota: convenzione della durata di anni 30 a decorrere dalla data dell'atto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio in Bologna S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 183.882,60; Importo capitale: € 91.941,30; a rogito Notaio Paolo Mario PLESSI dell'11/06/2016 rep. 90979/37243; iscritta a Ferrara in data 09/07/2013 ai nn. 9823/1107.

Note: ipoteca contro [REDACTED]

terza datrice di ipoteca, ed a carico dei beni distinti al C.F. di Argenta foglio 133 mapp. 797/6 (abitazione) e mapp. 797/12 (autorimessa).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: atto eseguito o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare, con atto UNEP Tribunale di Ferrara in data 29/03/2025 rep. 1091; trascritto a Ferrara in data 14/05/2025 ai nn. 8983/6766.

Note: pignoramento a carico dei beni censiti al C.F. di Argenta foglio 133 mapp. 797/6 e 797/12, abitazione con autorimessa.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'accessibilità a disabili è stata prevista nella tavola allegata al P.d.C. prot. 4449/2007

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

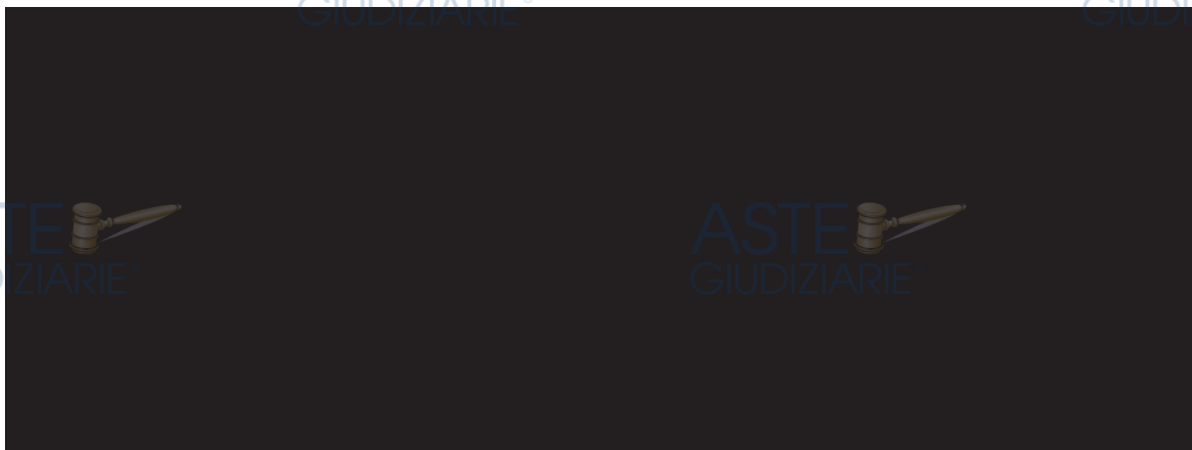
Indice di prestazione energetica: 84,90 kwh/m2/anno

Note Indice di prestazione energetica: classe energetica C come da A.P.E. allegato all'atto Notaio P.M. Plessi del 11/06/2013; attestato il cui termine di validità è decaduto in data 24/09/2020

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non conosciuti

Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:





7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 4449/2007

Intestazione: [REDACTED].c.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di fabbricato composto da 6 alloggi e rispettivi garages

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/02/2007 al n. di prot. 4449

Rilascio in data 26/03/2007 al n. di prot. 449 arch. 29122

Abitabilità/agibilità in data 16/09/2010 al n. di prot. 5893

NOTE: deposito pratica sismica in data 10/05/2007 n. 150 P.G. 11305/2007; richiesta C.C.E.A. presentata in data 09/03/2010 prot. 5891, attestata dal Comune di Argenta ai sensi dell'art. 22 comma 6 della L.R. n. 31/2002 in data 16/09/2010 prot. 5893; richiesta della conformità edilizia completa della denuncia catastale, della dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici nonché del certificato di collaudo.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati al P.d.C. prot. 4449/2007 e lo stato dei luoghi sono emerse alcune discrepanze inerenti modifiche interne ed esterne, in particolare:

- balconi p. 1 e 2 fronte strada più grandi;

- spostamento, previa demolizione e ricostruzione, di una parte della parete tra autorimessa ed ingresso;
- spostamento vani porta parete autorimessa e cantina/ripostiglio;
- restringimento apertura pranzo/soggiorno;
- maggior altezza interna dei vani al p. 2.
- non è stata realizzata la rientranza del muro esterno in corrispondenza dei pianerottoli p. 1 e 2.

Si fa presente che la struttura della copertura, prevista in latero-cemento con soletta collaborante, risulta realizzata in legno a doppia orditura con tavolato a finire; si ipotizza, in quanto non è stato possibile effettuare le ispezioni del caso, che i cordoli perimetrali e sui muri portanti siano in c.a.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: tutte le opere previste ad eccezione della maggior altezza dei vani e della mancata realizzazione della rientranza della parete (probabilmente anche l'aumento della superficie dei balconi in quanto fabbricato edificato in zona P.E.E.P.), per le quali occorre verificare se la maggior volumetria e superficie realizzate rientra negli indici consentiti dal comparto edilizio, così come previsto dalle norme vigenti al momento della sua edificazione nonché dal P.d.C. n. 4449/2007; vista la diversa struttura della copertura è opportuno verificare le condizioni strutturali ai fini sismici della copertura coinvolgendo anche le altre unità abitative che costituiscono il complesso immobiliare.

Competenze per sanatoria e verifiche varie compreso oneri, diritti e oblazione: € 14.600,00.

Oneri Totali: **€ 14.600,00**

Note: Si precisa che ricorrendone i presupposti di legge, nel caso l'aggiudicatario intendesse provvedere alla regolarizzazione edilizia del bene o alla messa in pristino è possibile entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento; i costi per tale eventuale regolarizzazione, anche nell'incertezza della sanabilità di una parte delle difformità riscontrate e comunque fatte salve eventuali diverse interpretazioni dei tecnici preposti, vengono posti a carico dell'aggiudicatario in quanto sono già stati in via prudenziale comunque considerati e detratti al valore dell'immobile.

Gli importi riportati sono da intendersi indicativi e non definitivi in quanto i diritti, le oblazioni e/o sanzioni, potrebbero essere suscettibili di aumenti, anche importanti, in funzione della temporalità di presentazione della richiesta di regolarizzazione (o all'epoca in cui sono stati realizzati), nonché in funzione sia dei periodici aggiornamenti degli oneri concessori, oblativi e dei diritti di segreteria che delle nuove disposizioni in materia edilizio/amministrativa (vedi D.L. salva casa e sua conversione in legge); non sono stati quantificati altresì i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, si è fatto espresso riferimento alle dichiarazioni di conformità rilasciate dagli impiantisti, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, e gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, anche alla luce di eventuali modifiche apportate agli impianti stessi in epoca successive alle dichiarazioni di conformità rilasciate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: sanabilità di alcune difformità incerte (altezze interne e prospettiche) in quanto sarebbe necessario intervenire sull'intero stabile allo scopo di verificare se la volumetrica esistente, rispetto a quella residua derivante dai parametri del comparto edilizio al momento della sua edificazione, rientra negli indici.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G.
In forza della delibera:	di C.U. n. 36 del 29/09/2022 con efficacia dal 26/10/2022
Zona omogenea:	Disciplina regolativa ordinaria R2
Norme tecniche di attuazione:	Perimetro piani attuativi in corso, fasce di pertinenza fluviale (PSAI Reno) in ambito urbanizzato
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se sì, di che tipo?	convenzione per concessione diritto di superficie e esecuzione opere di urbanizzazione
Estremi delle convenzioni:	atto del 13/10/1983 rep. 4037 trascritta il 22/11/1983 ai n.ri 234/201
Obblighi derivanti:	vincoli derivanti dal prezzo massimo di cessione o locazione degli alloggi, tenuto conto che la convenzione ha una durata di anni 30 a decorrere dalla data dell'atto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	quelle previste nella convenzione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	dato che le unità in esame sono parte di più ampio edificio di tipo residenziale, non è possibile verificare se la costruzione abbia o meno i requisiti di conformità urbanistica alle norme vigenti.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: di cui al punto A - villetta d'angolo**

Villetta d'angolo ad uso residenziale da terra a cielo con accesso indipendente e diretto dalla pubblica via, disposta su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo); compete all'abitazione un'area cortiliva pertinenza esclusiva; la porzione di fabbricato è inserita in contesto plurifamiliare di tipo abitativo costituito da sei unità autonome ed indipendenti.

Da quanto emerso dal sopralluogo (con riscontro nelle planimetrie catastali) l'abitazione è costituita da: ingresso, vano scala, autorimessa, provvista di porta interna, ed una cantina/ripostiglio al piano terra; ampio pianerottolo/disimpegno, pranzo/soggiorno, con accesso ad un balcone fronte strada, piccolo disimpegno, bagno finestrato ed una cucina, da cui si accede ad un altro balcone laterale, al piano primo; ampio pianerottolo/disimpegno, due camere da letto (una matrimoniale ed una singola) con accesso ad un rispettivo balcone, e bagno finestrato, al piano secondo.

La villetta in esame si presenta in buone condizioni conservative e manutentive, anche in considerazione dell'epoca della sua costruzione (2007-2010); in condizioni meno buone si presenta invece l'esterno del fabbricato in quanto si nota la mancanza di interventi, quanto meno, manutentivi; facciate e parapetti dei balconi presentano evidenti ed estesi segni di sporcizia, più evidenti in corrispondenza della parete esposta a nord.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, si evince che la struttura portante dell'edificio è assolta da un telaio in c.a., come in c.a. sono le solette dei balconi e della scala interna, con tamponatura perimetrale ed interna in mattoni di varia tipologia e

spessore con tramezzature divisorie interne in mattoni forati; strutture orizzontali dei solai di piano in latero-cemento, mentre la copertura, da quanto osservato sul posto, risulta essere in legno a doppia orditura (travi principali e secondarie) con tavolato a finire.

Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato di colore chiaro opaco posato in diagonale in tutta l'abitazione; fanno eccezione i pavimenti dell'autorimessa e della cantina/ripostiglio al piano terra, che sono sempre posati in diagonale, ma di colore scuro; pavimenti bagni sempre in ceramica o gres ma di forma e dimensioni diversi; ceramica di colore bianco il rivestimento della parete attrezzata della cucina, sempre in ceramica, ma di colori e formati differenti, il rivestimento dei bagni; le restanti pareti e dei soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco.

Porte interne in legno tamburato ad anta a battente lisce senza specchiature; finestre e porte finestre in alluminio verniciato di colore bianco e vetro camera con aperture ad ante a battente/ribalta complete di scuretti esterni, sempre in alluminio, ma di colore vinaccia con aperture ad ante a battente e zanzariere; le due finestre della cantina/ripostiglio al piano terra sono sprovviste di scuretti esterni ma presentano inferriate in metallo; portoncino di ingresso di tipo blindato provvisto di chiusura di sicurezza, completo di cancello esterno in ferro.

I balconi presentano parapetto in mattoni faccia a vista su entrambe le facciate con copertina in cotto; pavimentazione in gres o clinker.

L'appartamento è provvisto di: impianto di riscaldamento autonomo assolto da caldaia murale con elementi radianti in acciaio verniciati, elettrico a doppia linea, distribuzione gas ai fornelli ed alla caldaia, idro-sanitario con distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagni, questi ultimi provvisti dei sanitari e degli arredi di complemento, televisivo, citofonico, fognario e predisposizione condizionamento; si precisa altresì che nel vano cantina/ripostiglio sono presente un attacco per lavatrice, allaccio acqua fredda e calda con lavandino ed una rubinetteria gas.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i., sono stati rintracciati all'interno del fascicolo edilizio.

Il complesso immobiliare presenta facciate perimetrali esterne, frontali e soletta dei balconi in c.a. intonacate e tinteggiate di colore giallo tenue con parapetti dei balconi in mattoni faccia a vista.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento, comprensiva dei balconi e dell'area pertinenziale, è di circa mq. 212.00 mentre quella commerciale è pari a circa mq. 139.22; altezza dell'appartamento varia da mt. 2.42/2.44 al piano terra, di mt. 2.73 al piano primo e di mt. 2.79/3.48 nella parte a falda inclinata e di mt. 2.84 nella parte con soffitto al piano secondo.

Superficie complessiva di circa mq **212,00**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dichiarazione di conformità rilasciata in data 02/02/2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	non è stato verificato il funzionamento dell'impianto ed il cablaggio alla rete pubblica, nonché eventuali modifiche apportate successivamente alle dichiarazioni di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia murale ed elementi radianti in acciaio
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	dichiarazione di conformità rilasciata in data 01/02/2010
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	non è stato verificato il funzionamento dell'impianto in quanto spento, nonché eventuali modifiche all'impianto apportate successivamente alla dichiarazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	si riscontra la sola predisposizione dell'impianto, mancano i split e l'unità esterna

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	trattasi di reflui provenienti da civile abitazione

Note generali impianti: autorizzazione allo scarico rilasciata in data 22/02/2007 prot. 329/2007; si riscontrano anche le dichiarazioni di conformità inerenti l'impianto idro-sanitario, gas e canna fumaria.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame sono stati utilizzati gli indici mercantili catastali di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" il cui principio adottato fa riferimento al DPR 138/98 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie complessiva è riferita alla superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali ed interni.

Anche se l'attribuzione dei valori unitari espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a

misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso, anche se non espressamente riportati in perizia, in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario all'eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione ai piani terra, primo e secondo	sup reale lorda	118,00	1,00	118,00
Balconi	sup reale lorda	15,60	0,30	4,68
Autorimessa	sup reale lorda	17,40	0,60	10,44
Area pertinenziale	sup reale lorda	61,00	0,10	6,10
		212,00		139,22

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparasion Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziarie.

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti (utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'abitazione appare in buone condizioni generali), della presenza di una cantina e di un'autorimessa ad uso esclusivo, delle proprietà sugli enti comuni dell'edificio, nulla escluso, della posizione dello stabile dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali e necessarie regolarizzazioni edilizie e catastali, per le verifiche, gli adeguamenti funzionali e gli adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, anche in funzione delle modifiche eventualmente apportate, interventi che saranno tutti, nessuno escluso, posti a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Ufficio tecnico di Argenta;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nonché da operatori e pubblicazioni di settore e da tecnici locali disinteressati;
 Altre fonti di informazione: tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio nonché borsino Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**A - villetta d'angolo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 174.025,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione ai piani terra, primo e secondo	118,00	€ 1.250,00	€ 147.500,00
Balconi	4,68	€ 1.250,00	€ 5.850,00
Autorimessa	10,44	€ 1.250,00	€ 13.050,00
Area pertinenziale	6,10	€ 1.250,00	€ 7.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 174.025,00

Valore Finale

€ 174.025,00

Valore corpo

€ 174.025,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 174.025,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 174.025,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - villetta d'angolo	Abitazione di tipo civile [A2]	139,22	€ 174.025,00	€ 174.025,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 26.103,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 16.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 131.921,25

Arrotondato a

€ 132.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche



Allegati

- Atti di provenienza
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico con elenco sub
- Estratto di mappa
- Titoli abilitativi con elaborati
- Certificati anagrafici
- Ispezioni ipotecarie
- Vista satellitare della zona
- Documentazione fotografica

Data generazione:
30-09-2025



L'Esperto alla stima
Geometra Mirco Natali

